

L'ABC DE LA GENTRIFICATION



Table des matières

[illegible]

L'ABC de la gentrification

La production de l'espace

Les villes sont bien plus qu'un dense milieu de vie, elles sont des espaces socialisés et qui socialisent. L'espace est socialisé puisque les divers rapports de pouvoir produisent des frontières sociales et spatiales définissant à qui appartiennent les lieux et qui en est exclu-e-s. Par exemple, certains quartiers sont hostiles aux familles ou encore aux populations pauvres. En d'autres mots, les rapports sociaux sont projetés dans l'espace d'une ville. Les banlieues nord-américaines illustrent bien cette projection sociale : les banlieues sont des espaces construits pour les ménages mieux nantis voulant fuir les désagréments de la ville et posséder un plus grand espace.

D'un autre côté, l'espace socialise. Les formes et les dynamiques d'un espace imposent un rythme et un style de vie, qui permet de reproduire des rapports sociaux bien souvent inégaux. Par exemple, les quartiers démunis sont souvent mal desservis en termes de transport en commun, d'accès à des aliments sains et abordables, de logements de qualité, d'espaces de rencontres, etc. Cet accès inégal aux ressources qu'offre la vie urbaine peut mettre ces ménages en situation d'immobilité forcée, d'insécurité alimentaire, de précarité, d'isolement, etc.

L'espace construit sous le capitalisme cherche à reproduire des rapports sociaux inégaux profitant aux élites économiques et aux classes

dirigeantes. L'espace de la ville devient alors un « produit du mode de production capitaliste [et un] instrument économique et politique de la bourgeoisie » (Lefebvre, 1974 153). Ainsi, l'influence du système capitaliste amène les villes à devenir des sites stratégiques pour leur propre marchandisation. Cette marchandisation s'opère notamment par la production d'espaces en favorisant la valeur d'échange au détriment de la valeur d'usage. En ce sens, les composantes des villes, telles que les bâtiments, les arrangements financiers, les réseaux de production et d'échanges, permettent de façonner l'espace comme une marchandise. Cette ville-marchandise est sans cesse réorganisée afin de renforcer ses capacités de générer du profit pour le capital.

Le contexte actuel de mondialisation néolibérale amène les villes à prendre une place centrale dans l'économie globale. Ainsi, les centres-villes revêtent une importance symbolique dans le positionnement international de ces villes. Plusieurs de

Valeur d'usage

La valeur d'usage correspond à l'ensemble des fonctions liées à son utilité réelle et concrète comme les différentes formes d'utilisation d'un parc ; le sport, le jeu, les rencontres, le repos, etc.

Valeur d'échange

La valeur d'échange réfère aux prix monétaire que ce produit représente. Sa valeur peut donc fluctuer selon les lois du marché.

Plus-value

La plus-value correspond à la valeur que les salarié-e-s créent au-delà de leur force de travail. Cette valeur issue du travail effectué n'est pas rémunérée, elle est appropriée et accumulée par les capitalistes.

L'ABC de la gentrification

celles-ci concentrent d'importantes sommes afin de revitaliser les quartiers centraux de manière à améliorer leur image et leur positionnement.

La gentrification constitue une expression de plus en plus employée pour parler de la transformation des villes et de la population qui l'habite. La gentrification est un moyen de générer davantage de plus-value dans les villes postindustrielles. Nous vous proposons cet ABC de la gentrification afin de distinguer la gentrification et la revitalisation, d'en comprendre les causes, son fonctionnement, ses signes ainsi que ses effets positifs et négatifs. Nous espérons que ces quelques pages vous aideront à y voir un peu plus clair dans ce phénomène qui touche de plus en plus nos milieux de vie.

Gentrification et revitalisation

À la suite de la Deuxième Guerre mondiale, d'importants investissements publics ont été faits pour la réalisation de grands projets visant à moderniser les villes. Parmi ces investissements, on peut compter de nombreuses institutions publiques (hôpitaux, sociétés d'État, universités, etc.) et infrastructures routières (autoroutes, grands boulevards et ponts). Cette modernisation des villes a surtout des effets sur les quartiers centraux. En effet, la construction de ces grands projets a engendré de nombreuses expropriations ainsi qu'une importante déstructuration, et même l'enclavement de certains secteurs des quartiers centraux. Par ces nouvelles infrastructures routières et par le faible coût des terrains, les banlieues sont devenues plus accessibles et attrayantes pour le développement de vastes zones industrielles, commerciales et résidentielles.

Dans cette foulée, de nombreuses industries et ménages ouvriers

ont quitté les quartiers centraux pour s'installer en banlieue. Cela a amené les quartiers centraux à montrer différents signes de « dégénérescence » liés à la désindustrialisation: de nombreux professionnels, artisans, commerçants et manufactures ont fermé leurs portes ou ont déménagé en banlieue. Pour les quartiers centraux, cela engendre l'apparition d'un chômage endémique pour une population qui diminue, s'appauvrit et vieillit. Au niveau du tissu urbain, les infrastructures se dégradent, les logements sont peu entretenus et de nombreux terrains et bâtiments laissés à l'abandon.

Le départ de ces entreprises et ménages signifie une diminution des taxes municipales et engendre une baisse de revenu pour les villes. C'est pourquoi les municipalités mettront en œuvre des opérations de revitalisation afin de favoriser l'accroissement des valeurs foncières (prix du sol). Dès les années 1960, les gouvernements chercheront à propulser l'économie de services dans les zones urbaines en transformant les centres-villes en quartiers des affaires. À Montréal, les premières tentatives prendront la forme de « démolitions – reconstructions ». Ces opérations se caractérisent par différentes activités visant à éliminer les sources d'insalubrité, comme les taudis, pour rendre ces secteurs plus attrayants et pour libérer des terrains pour d'éventuels investisseurs immobiliers.

L'arrivée de nouveaux secteurs d'emplois dans les quartiers centraux amène une transformation de la structure socioprofessionnelle de la population désireuse de résider dans ces secteurs. En effet, la nouvelle petite bourgeoisie travaillant notamment dans le secteur de la santé, de l'éducation, des arts et de la gestion cherche à s'installer à proximité de son lieu de travail qui est désormais situé au centre-ville. D'un même souffle, certaines valeurs, telles la diversité sociale et fonctionnelle ainsi que la

L'ABC de la gentrification

préservation de l'environnement et du patrimoine deviennent synonymes de la vie en ville. Faire le choix de la vie urbaine devient d'autant plus attrayant. Ainsi, les opérations de revitalisations subséquentes ne sont pas aussi brutales que les premières décrites plus haut. Elles cherchent à produire un espace à partir des tissus existants : rénover les logements, construire des parcs, améliorer le mobilier urbain, bonifier les services, etc. Bien souvent, l'objectif derrière ces démarches est d'attirer de nouveaux ménages pour vitaliser les quartiers et ainsi relancer l'économie. Par ces opérations, une large part de la population préexistante se voit repoussée et remplacée par des ménages mieux nantis. Cette dynamique de remplacement de la population préexistante correspond à la définition de la gentrification. Quelle est la différence entre revitalisation et gentrification? Est-ce que revitalisation signifie nécessairement gentrification? Comment peut-on bénéficier des effets positifs de la revitalisation sans sombrer dans la gentrification?

Revitalisation

La revitalisation, le renouvellement et la rénovation urbaine sont différentes appellations pour désigner un même type d'opération: une série d'actions simultanées cherchant à agir sur le plan économique, social et physique pour améliorer les secteurs considérés problématiques. Les autorités politiques qui mettent en œuvre des démarches de revitalisation usent généralement de politiques multisectorielles visant à agir au niveau du logement, des espaces publics, du développement économique, etc.

La revitalisation revêt de nombreux avantages potentiels tels que des agréments environnementaux et commerciaux, l'amélioration de la qualité des bâtiments et des logements, la réduction des taux de criminalité, la diminution d'autres problèmes sociaux, l'augmentation ou du

moins le maintien des valeurs des propriétés, etc.

La mixité sociale est souvent associée à la revitalisation. Généralement, les autorités politiques entendront la mixité en terme économique. La concentration de pauvreté amène une mauvaise image au quartier. Ainsi, les démarches de revitalisation cherchent à contrer la pauvreté, ce qui peut s'opérer de trois façons :

(1)**Diluer spatialement** : arriver à attirer des ménages plus aisés ou disperser les ménages pauvres sur le territoire de la ville.

(2)**Diminuer** : intensifier l'insertion à l'emploi et faire du développement local

(3)**Atténuer les effets** : bonifier les services et les équipements publics. (Séguin et Divay, 2004)

En principe, la revitalisation constitue un processus visant à améliorer le cadre physique d'un secteur en déclin au bénéfice de la population qui y réside. Toutefois, certains effets pervers de la revitalisation font que les ménages à faible revenu bénéficient peu des avantages si un processus de gentrification s'engage.

Gentrification

La gentrification est une forme de revitalisation, à la différence qu'elle chasse concrètement les gens de leur quartier d'origine. Ceux-ci sont moins susceptibles de bénéficier des retombées de la revitalisation s'ils sont déplacés vers d'autres quartiers en raison d'une hausse des coûts de la vie.

Également, certains services nécessaires ou autres commodités

L'ABC de la gentrification

s'adressant à la population d'origine sont déplacés ou fermés, sous prétexte que le quartier nouvellement revitalisé ne comporte plus leur « population cible ». Une banque alimentaire se trouvera déplacée dans un secteur plus démuné ou encore une cantine de quartier fermera ses portes, etc.

La gentrification comporte trois conditions centrales :

- l'amélioration physique du quartier, particulièrement du parc de logements;
- l'arrivée de nouveaux ménages plus aisés qui, par force du nombre, engendre le déplacement des populations d'origine vers d'autres quartiers;
- le changement plus subjectif du caractère du quartier passant d'un type ouvrier (working class) à petits bourgeois (middle or elite classes). (Maaranen and Walks, 2008);

« La dynamique du marché immobilier résidentiel joue un rôle crucial par rapport à l'avènement de la gentrification. Celle-ci a davantage de chance d'arriver dans un marché saturé lorsqu'il y a une demande élevée de logements, une offre limitée de terrains et de logements et des prix d'acquisition abordables. La spéculation alimente la gentrification et, par là, le déplacement des populations résidentes. » (RESO, 2002: 9)

Ainsi, différents contextes peuvent enclencher un processus de gentrification. Voici quelques exemples de contextes propices à la gentrification :

- Une croissance rapide de l'emploi liée à la reprise économique d'une ville ou d'un de ses quartiers attire de nouveaux ménages mieux nantis;
- Une saturation du marché immobilier résidentiel abordable amène un déséquilibre entre l'offre et la demande de logement dans certains secteurs;

- Un engouement pour la vie que représente la ville centrale en comparaison à la banlieue;
- Des politiques ou programmes visant notamment la revitalisation du quartier, l'arrivée de nouveaux ménages, la rénovation du stock de logements, l'accès à la propriété, etc. (RESO, 2002);

Le dénominateur commun de ces contextes est l'enclenchement d'une pression sur le marché immobilier qui se traduit par une hausse de la valeur foncière. Pour les populations préexistantes de ces quartiers, cette pression a pour effet de repousser ces ménages vers d'autres secteurs de la ville.

Retenons que le processus de gentrification est un produit structurel du marché immobilier générant un remplacement de la population d'origine du quartier par des ménages mieux nantis. Il peut y avoir revitalisation sans gentrification : cette combinaison est possible dans la mesure où des efforts sont déployés pour maintenir l'accessibilité du quartier.

Y a-t-il un cycle de la gentrification?

Des signes et des conditions propices

Le Plateau Mont-Royal à Montréal, Williamsburg à New York ou encore Prenzlauer Berg à Berlin ont comme point commun de s'être hissés comme quartiers emblématiques du phénomène de gentrification. Leur parcours vers les hauts sommets des prix de l'immobilier comportent nombreuses similitudes, notamment en ce qui a trait au processus de capitalisation des sols. Toutefois, avant que la spéculation rythme leur marché immobilier, ces quartiers avaient-ils des profils similaires? Peut-

L'ABC de la gentrification

on repérer les signes avant-coureurs de la gentrification? Dans les trois cas mentionnés, on constate des profils sociaux similaires (Maaranen and Walks, 2008).

Même s'il n'y pas de formule infaillible pour définir et anticiper la gentrification, certaines tendances fortes ont été identifiées. Trois phases ont notamment été documentées par l'Institut d'Études urbaines de l'Université de Toronto (Maaranen and Walks, 2008). L'arrivée de certains groupes dans des quartiers urbains aux logements encore accessibles ne passe pas inaperçue. Certain-e-s artistes, artisan-e-s, étudiant-e-s, commerces dans le vent et autres épiceries fines dérangent. Ces « envahisseurs » sont-ils ou elles pour autant vecteurs de gentrification? La réponse est oui. Toutefois, ces acteurs et actrices ne doivent pas en porter le fardeau de l'accomplissement. Une vague « d'invasion cool et contre-culturelle » est souvent identifiée comme la phase « pionnière » de nombreux processus de gentrification (Maaranen and Walks, 2008). Attirées par des loyers accessibles, parfois par une certaine esthétique et souvent par la possibilité d'avoir accès à de grands espaces locatifs pour certains projets, une population autrefois « étrangère » au quartier y élit domicile.

Les trois phases du cycle de la gentrification selon Maaranen et Walks (2008)

- 1) L'arrivée des « pionniers ».
- 2) Investissement massif de promoteurs profitant d'une nouvelle « valeur ajoutée ».
- 3) Augmentation significative des coûts du loyer en raison de la spéculation : déplacement de la population initiale.

Cette évolution dans le caractère du quartier en augmente

l'attractivité. La prochaine étape s'initie lorsque les possédant-e-s d'un capital plus important jettent leur dévolu sur ce milieu. De nouveaux propriétaires et d'importants promoteurs s'installent dans ce quartier à valeur ajoutée et entreprennent d'importantes rénovations de leurs propriétés ou encore carrément de nouveaux chantiers. En l'absence de mécanismes de régulation du marché, la spéculation engendrée par ces nouvelles activités fait augmenter substantiellement le coût du logement. La troisième phase est celle du déplacement des populations initiales et « pionnières », chassées par des loyers hors de leurs moyens. Cela peut se faire rapidement comme se dérouler sur plusieurs années. La mixité sociale temporaire se conclut donc en exclusion (Maaranen and Walks, 2008).

Que penser de certains commerces, bistrots, galeries et autres établissements dits symptomatiques de la gentrification dans ce contexte? Toute initiative n'est pas au service de la spéculation, mais ces établissements répondent certes à une population en mutation. À la condition qu'elles soient inclusives et n'engendrent pas le départ d'autres services s'adressant à la population d'origine, certaines nouveautés, comme l'accès à davantage de produits frais, sont bénéfiques pour tous et toutes, mais ne se manifestent souvent que lorsqu'une population plus nantie s'installe. Ces nouveaux acteurs peuvent être vecteurs de mixité sociale et eux-mêmes se trouver ultimement victimes de la spéculation immobilière. En effet, certains commerces indépendants doivent plier bagages et laisser place à de grandes chaînes lorsque le loyer devient exorbitant.

Votre quartier a-t-il un potentiel de gentrification?

Reprenons nos quartiers emblématiques montréalais, new yorkais et berlinois. On retrouve chez eux certaines caractéristiques communes à l'aube d'un processus de gentrification. En tête de liste : une proportion élevée de locataires à faible revenu (Maaranen and Walks, 2008). La facilité d'accès à différents modes de transports, notamment pour se rendre au centre-ville ainsi qu'une valeur architecturale élevée sont également des facteurs très importants.

La valeur d'une partie du parc immobilier du milieu doit également apparaître relativement faible dans un contexte de saturation du marché à l'échelle de la ville. On constate finalement à l'aube d'un processus affirmé de gentrification, des politiques d'investissements publics visant à stimuler la construction et la rénovation (crédits de taxes, changements de zonage, etc.).

Ces différents facteurs identifiés nous mènent sur la piste de nombreux quartiers montréalais potentiellement gentrifiés ou en cours de gentrification avec une proportion de locataires dépassant les 60 %, comme Rosemont, les quartiers du Sud-Ouest, Hochelaga-Maisonneuve et plusieurs autres, essentiellement dans les secteurs desservis par le métro (RÉSO, 2002).

Gentrification en cours

Évidemment, une augmentation rapide de la valeur des propriétés est l'un des signes les plus importants d'une gentrification en cours. À titre d'exemple, le reconnu gentrifié Plateau Mont-Royal a vu, entre

Les impacts des politiques publiques : Le programme

Accès condo Montréal

Ce programme vise à faciliter l'achat d'un condominium, en exigeant seulement du participant un acompte de 1000\$ et en lui offrant un montant correspondant à 10 % du prix du condo. Les crédits d'achat sont offerts sans intérêt par la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), une société paramunicipale.

La majorité des revenus du programme sont tirés des gains en capital. Ainsi, le prêteur, la Ville, en plus de cautionner l'endettement incite les gens à revendre plus cher afin d'assurer le rendement du programme. On encourage la spéculation immobilière, et à long terme, on rend la propriété encore moins accessible. Le programme repose ainsi sur l'hypothèse d'une croissance infinie du marché immobilier. (Gaudreau, IRIS, octobre 2013).

2011 et 2014, la valeur des propriétés augmenter de près de 28 % sur son territoire (SRC, 2013).

Une diminution de l'offre de logements locatifs couplée à une augmentation importante du nombre de propriétaires-occupants est également un signe qui ne trompe pas. En prenant le même référent, on constate qu'en 2006, seulement un an après la mise en place du programme Accès Condo Montréal, le nombre de ménages propriétaires a augmenté de 13,3 % par rapport à 2001, tandis que le nombre de ménages locataires a diminué de 5,7 % sur le Plateau Mont-Royal. Ces variations sont plus

L'ABC de la gentrification

accentuées que la tendance observée pour l'ensemble de la ville de Montréal, qui présente un accroissement de 10,7 % de ménages propriétaires et une légère baisse de 0,2 % de ménages locataires (Ville de Montréal, mai 2009).

L'offre de logement locatif est en constante diminution dans les quartier centraux de l'île de Montréal au profit des mieux nantis ayant accès à la propriété. En preuve, du 1er janvier 2010 au 31 octobre 2013, dix fois plus de condos ont été mis en chantier sur l'île que de logements locatifs. Un important secteur en tête de liste des hausses de mises en chantiers de condo : Hochelaga-Maisonneuve (FRAPRU, décembre 2013).

Lorsque de nombreux éléments permettent un constat indubitable de gentrification, quelles solutions sont envisageables pour la population afin de profiter des avantages de la revitalisation sans être chassée de son milieu de vie?

Les solutions

La socialisation

La solution ultime serait d'envisager la socialisation du parc locatif et d'empêcher la spéculation foncière en planifiant l'organisation du territoire en fonction des besoins des citoyen-nés. Ces deux mesures concentreraient entre les mains du secteur public le contrôle sur la valeur des terrains entraînant la stabilisation de la spéculation sur le prix des terrains. La socialisation du parc locatif aurait comme impact d'enlever aux promoteurs le pouvoir de hausser les loyers en fonction du marché plutôt qu'en fonction de la valeur matérielle du logement. C'est logique, si le privé investit dans l'immobilier, c'est parce qu'il y a du profit en fin de compte. Aucun promoteur privé ne se lancerait dans un projet de parc

locatif s'il n'avait aucun moyen d'en tirer un profit excédant la valeur du travail investi. Avoir accès à un toit convenable ne devrait pas être un problème. Un toit, c'est un droit et à ce titre, il ne devrait pas être une

Spéculation foncière :

Opération financière qui réalise une plus-value en anticipant les fluctuations du marché sur la valeur d'une propriété. L'acheteur génère ainsi un profit souvent sans y avoir travaillé. La spéculation sur l'immobilier est un jeu rapide où les acheteurs achètent des propriétés sans avoir l'intention d'y habiter, puis les revendent après seulement quelques années dans l'objectif de tirer rapidement un profit.

Plusieurs spéculateurs achètent également des terrains vacants dans des zones résidentielles ou commerciales refusant de les développer pour qu'ils servent aux besoins de la communauté. Sans y avoir porté aucune amélioration (décontamination des sol, rénovations des bâtiments en ruine, construction de logements, etc.), l'acheteur revend le terrain quelques années plus tard, ayant fait fructifier son capital. Il a profité de la hausse de la valeur des terrains notamment provoquée par la rareté que le spéculateur entraîne lui-même en refusant d'exploiter les zones vacantes dont il est propriétaire. Parce qu'ils possèdent un capital important, les spéculateurs se permettent de s'enrichir en jouant à un jeu dont les perdants et les perdantes seront toujours les populations des quartiers, qui voient leur coût d'habitation augmenter sans que la valeur d'usage de leur environnement matériel ne grandisse.

marchandise.

Agir maintenant

Avant d'envisager une solution comme la socialisation du parc locatif, il y a un grand travail d'éducation et de pression politique à faire. Cette socialisation est peu envisageable dans un système capitaliste. La gentrification continue de sévir et de plus en plus de citoyennes et de citoyens en subissent les impacts directs. Qu'est-il possible de faire dans le cadre actuel pour améliorer la qualité des logements et des milieux (l'offre alimentaire de proximité, l'accès au transport et aux services) sans hausser le coût des loyers?

Une lutte rigoureuse et organisée se présente comme la seule solution. Il faut donc lutter dans tous les recoins de nos quartiers, extirper un à un les terrains et les loyers de la spéculation et du marché privé. Il faut lutter pour que chaque nouveau projet comporte de plus en plus de logements coopératifs ou de logements sociaux. Ces logements ne doivent pas être soumis à la loi du marché de la même façon que ceux issus du marché locatif privé. On ne peut laisser le choix aux promoteurs. Il faut rendre obligatoire la construction de logements abordables dans les nouveaux projets de construction d'habitations. La norme actuelle suggère un maigre 15 % de logements abordables pour les nouveaux projets immobiliers (RÉSO, 2002). De plus, le non-respect de cette norme n'engendre aucune pénalité. Il faut revendiquer beaucoup plus de logements abordables en plus d'exiger des mesures coercitives pour l'atteinte de ces cibles.

Il faut être en mesure de favoriser une meilleure cohabitation, non pas basée sur le revenu des ménages, mais sur la diversité des besoins. Il faut maximiser la création de nouveau logement pouvant convenir à

Que faire en résumé :

1. Participer à l'élaboration de projets coopératifs.
2. Lutter pour l'appropriation d'espace collectif par les résidentes et résidents.
3. Revendiquer davantage de soutien financier de la part de l'État pour la construction de logements sociaux abordables.
4. Squatter des immeubles abandonnés pour forcer les autorités à donner l'aval à des projets de logements sociaux ou coopératifs.
5. Faire connaître les droits des locataires, refuser les hausses de loyer, faire des cessions de bail.
6. Mettre sur pied des projets inclusifs permettant aux jeunes, aux moins jeunes et aux familles de prendre une part active dans leur vie de quartier.

une population variée : des logements convenant aux familles, aux personnes seules, aux personnes âgées, etc. Ce qui fait la richesse d'un quartier et d'un milieu de vie c'est la saine cohabitation entre les populations. La mixité sociale, telle que l'entendent les commerçants et les élites municipales, fait davantage référence à permettre l'apparition des citoyens et de citoyennes plus fortuné-e-s dans les quartiers plus défavorisés. Jamais il n'est question d'établir des HLM dans Westmount ou dans Ville Mont-Royal. Cette mixité que les élites encouragent n'est pas réciproque.

La réappropriation d'espaces publics ou privés inutilisés est aussi un bon moyen d'exercer des pressions auprès des élu-e-s et des propriétaires. L'occupation autonome d'un espace à aire ouverte, le transformer en parc ou en jardin

collectif est un excellent moyen de sensibiliser la population locale aux possibilités d'aménagement collectif face à un terrain laissé vacant par un promoteur ou par les autorités municipales. Il est aussi possible

L'ABC de la gentrification

d'occuper un lieu fermé, comme un immeuble inoccupé et de le transformer en squat. Cela permet aussi de faire pression sur le promoteur ou sur la ville pour que des actions concrètes soient prises pour valoriser ce lieu inoccupé.

Squat : Occuper un logement vide sans droit ni titre. La pratique du squat n'est pas très répandue au Québec. Bien qu'elle n'ait pas toujours bonne presse, il s'agit d'une excellente pratique pour démontrer les utilisations potentielles d'un espace laissé à l'abandon.

Il faut mettre sur pied des projets inclusifs permettant aux jeunes, aux moins jeunes et aux familles de prendre une part active dans leur vie de quartier. C'est ce que permet l'organisation d'Opération Populaire d'Aménagement, communément appelée OPA. Il s'agit d'une vaste consultation citoyenne, où groupes communautaires, résidentes et résidents sont appelé-e-s à faire des constats sur leur quartier et à proposer ce qu'ils ou elles aimeraient y voir. Les résultats de cette consultation peuvent toucher autant des transformations en profondeur et proposer des aménagements simples et plus conviviaux.

À Montréal, l'OPA du quartier Pointe Saint-Charles lancée en 2004 a servi de fer de lance à la mobilisation citoyenne dans le quartier. L'idée des OPA est de favoriser la place des citoyennes et des citoyens dans la réflexion entourant l'aménagement de nos quartiers. Elle permet également de sortir du cadre imposé par l'État et de sémanciper des mécanismes de consultations élaborés par ce dernier (audiences publiques sur les projets immobiliers, sur l'environnement, etc.). Ces derniers mécanismes ne sont que consultatifs. Ils n'ont aucun pouvoir décisionnel en plus d'être souvent l'objet de récupération afin de légitimer des décisions prises pré-

ablement au profit des possédants. Les OPA, quant à elles, permettent d'agir en termes d'aménagement, sur nos propres bases, une base citoyenne. Il s'agit d'une des façons de mettre sur pied une réelle consultation citoyenne.

Il n'y a pas que la résistance collective vis-à-vis des projets immobiliers qui peut freiner les impacts négatifs de la gentrification. Il y a aussi certaines actions individuelles qui peuvent être entreprises. Cette résistance doit se faire par la connaissance de nos droits en tant que locataire. Il faut exiger l'entretien, l'amélioration et des rénovations dans nos logements respectifs et en même temps refuser les hausses de loyers. Le risque de la résistance individuelle est qu'elle laisse l'individu seul devant les propriétaires et la régie du logement. Il faut donc être prudent et se référer au comité logement de notre quartier.

Pour mettre un terme à la gentrification

L'espace n'est pas un objet scientifique détourné par l'idéologie ou par la politique ; il a toujours été politique et stratégique. S'il a un air neutre, indifférent par rapport au contenu, donc « purement » formel, abstrait d'une abstraction rationnelle, cet espace, c'est précisément parce qu'il est déjà occupé, aménagé, déjà objet de stratégie anciennes, dont on ne retrouve pas toujours les traces. L'espace a été façonné, modelé, à partir d'éléments historiques ou naturels, mais politiquement. L'espace est politique et idéologique. (Lefebvre, 2000. p.53)

L'ouvrage *Le Droit à la Ville*, du sociologue Henri Lefebvre, est considéré comme un incontournable pour comprendre les rapports de forces pour le contrôle de l'espace.

L'ABC de la gentrification

La gentrification est un phénomène complexe à comprendre et à résoudre dans le cadre d'une société capitaliste. En effet, dès que le sol appartient à un particulier et que sa valeur peut fluctuer en fonction du marché et de la spéculation, certains terrains prennent de la valeur au détriment d'autres. S'en suit une hausse de la taxe foncière et de ce fait des loyers. Si les loyers sont plus dispendieux, la population d'origine va laisser place à une nouvelle population qui, elle, peut se permettre de payer plus cher. Cette nouvelle population a des envies différentes de la population d'origine et de nouveaux commerces font leur apparition. Le quartier se transforme. Cette nouvelle population avec de nouveaux besoins chasse tranquillement les résidentes et résidents historiques du quartier. Ce processus s'accompagne généralement d'une revitalisation du quartier qui, sans balises adéquates, constituera le tremplin de la gentrification.

La gentrification, c'est le capitalisme appliqué à notre milieu de vie. Malheureusement, la «vertu» n'est pas du côté des opposantes et opposants à la gentrification. Difficile d'être contre de meilleurs loyers, mieux isolés, rénovés avec un accès plus facile à des produits de proximité frais, diversifiés et de qualité. Il est bien sûr souhaitable que les moins nanti-e-s aient accès à de meilleurs logements et à des produits de qualité. Personne ne devrait se geler le cul en hiver dans son 41/2 et manger de la bouffe de dépanneur pour souper. La lutte pour une meilleure qualité de vie ne passe pas uniquement par un logement abordable, encore faut-il qu'il soit décent.

Il est important de rompre avec une vision clientéliste de nos milieux de vie. Nous ne sommes pas des client-e-s de notre quartier, nous sommes des occupantes et occupants ou des résidents et résidentes. Les capitalistes et les autorités municipales tentent de nous rendre spectateurs

ou spectatrices des transformations que subissent nos quartiers. Pourtant, nous devrions constituer les acteurs et actrices principales de ces transformations. L'aménagement de nos quartiers est une question politique, et dans un monde où le politique est essentiellement axé sur la croissance économique, nous avons le devoir de nous questionner et de résister.

Bibliographie

Cloutier, Geneviève. 2009. «Les représentations du quartier en évolution: le programme de revitalisation urbaine intégrée dans Sainte-Marie à Montréal». Montréal, Études urbaines, INRS, 257 p.

Comité habitation Sud-Ouest. 2002. «Construire un espace équitable ou comment gérer la revitalisation », Rapport publié par le Regroupement économique et social du Sud-Ouest. <<http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/0000021147.pdf>>.

Cormier, François. 2013. « La valeur des maisons bondit de 21% sur l'île de Montréal », *Radio-Canada*, 11 septembre 2013. <<http://ici.radio-canada.ca/regions/Montreal/2013/09/11/004-ile-montreal-role-evaluation-augmentation-maisons.shtml>>.

Direction de l'habitation. Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine. Mai 2009. « Profil statistique en habitation de l'arrondissement du Plateau Mont-royal ». <http://ville.montreal.qc.ca/pls/portal/docs/page/habiter_v2_fr/media/documents/Profil_Le_Plateau_Mont_Royal_Mai_2009.pdf> .

L'ABC de la gentrification

Gaudreau, Louis, Guillaume Hébert et Minh Nguyen. 2013. « Les périls de l'accès à la propriété ». Institut de recherche et d'informations socio-économiques. 17 octobre 2013. <<http://www.iris-recherche.qc.ca/wp-content/uploads/2013/10/Note-Accès-WEB-02.pdf>>.

Harvey, David. 2011. *Le capitalisme contre le droit à la ville : Néolibéralisme, urbanisation, résistance*. Paris, Éditions Amsterdam, 93 p.

Lefebvre, Henri. 1974. *Le droit à la ville suivi de Espace et politique*. Paris, Éditions Anthropos, 281 p.

Le Garrec, Sylvaine. 2006. *Le renouvellement urbain, la genèse d'une notion fourre-tout*. Paris: La Documentation Française, 91 p.

Lehman-Frisch, Sonia. 2009. «La ségrégation: une injustice spatiale? Questions de recherche». *Annales de géographie*, vol. 1, no 665-666, p. 94-115.

Maaranen Richard et Alan Walks. 2008. « Neighborhood Gentrification and upgrading in Montreal, Toronto and Vancouver », Centre for Urban and Community studies, Université de Toronto, Research bulletin 43, septembre 2008. <http://www.urbancentre.utoronto.ca/pdfs/research-bulletins/CUCS_RB_43-Walks-Gentrification2008.pdf>.

Projet d'organisation populaire, d'information et de regroupement- Comité logement. 9 décembre 2013. « Que font les élus contre la gentrification des quartiers centraux? ». <<http://popir.org/que-font-les-elue-s-contre-la-gentrification-des-quartiers>>.

Séguin, Anne-Marie, et Gérard Divay. 2004. «La lutte territorialisée contre la pauvreté : examen critique du modèle de revitalisation urbaine intégrée». *Lien social et Politiques*, no 52, p. 67-79.

Dans *Le capitalisme contre le droit à la ville*, le géographe David Harvey propose une tâche politique aux occupant-e-s des villes de toutes tailles : celle d'imaginer et de reconstituer des milieux de vie loin du chaos créé par un capital effréné, nuisible à une majorité et engendrant un avenir incertain. Cela ne pourra se faire, insiste-t-il, sans la création et l'organisation d'un mouvement anticapitaliste se consacrant à la transformation de la vie quotidienne urbaine.

Ce document a été produit et
réalisé par
le Front d'action socialiste
Montréal, mai 2014

socialiste.org
recrutement@socialiste.org
facebook.com/frontactionsocialiste



FAS
**FRONT D'ACTION
SOCIALISTE**